TABLE DES MATIÈRES

MISSION INSTITUTIONNELLE	1
LETTRES DE TRANSMISSION	2
MESSAGE DU PRÉSIDENT	3
CONSEIL D'ADMINISTRATION	6
RÉTROSPECTIVE DE L'ANNÉE	7
PRIX ET MENTIONS	13
RESSOURCES HUMAINES	14
PARC IMMOBILIER	16
UNE PRÉSENCE AUX FORMES VARIÉES	18
RAPPORT DU VÉRIFICATEUR	19
RÉSULTATS FINANCIERS	20
STRUCTURE ORGANISATIONNELLE	32

Photo de la page couverture:
Le palais de justice de Saint-Joseph-de-Beauce pour lequel la Société immobilière du Québec vient de mériter le prix de l'ÉDIFICE DE L'ANNÉE 1991 (catégorie édifices restaurés) décerné par l'Association des propriétaires et administrateurs d'immeubles du Québec (BOMA-QUÉBEC). La Société est en lice pour les prix canadien et international.

MISSION INSTITUTIONNELLE

Fondée en 1984, la Société immobilière du Québec (SIQ) est une société d'État dont le mandat principal est de loger ministères et organismes publics dans des locaux adaptés à leurs besoins, tout en maintenant des objectifs de rentabilité et d'efficacité.

L'immobilière du Québec

Monsieur Robert Dutil
Ministre responsable de la Société immobilière du Québec

Monsieur le Ministre,

J'ai l'honneur de vous soumettre le rapport annuel de la Société immobilière du Québec pour l'exercice financier terminé le 31 mars 1991.

Ce rapport rend compte de l'ensemble des activités de la Société et comprend plusieurs informations d'intérêt public.

Je vous prie d'accepter, Monsieur le Ministre, l'expression de mes sentiments les meilleurs.

Le président-directeur général,

Miville Vachon

Monsieur Jean-Pierre Saintonge
Président de l'Assemblée nationale du Québec

Monsieur le Président,

J'ai l'honneur de vous présenter le rapport annuel de la Société immobilière du Québec pour l'exercice financier terminé le 31 mars 1991.

Veuillez agréer, Monsieur le Président, l'expression de mes sentiments les plus distingués.

Le ministre des Approvisionnements et Services,

Robert Dutil

MISSION INSTITUTIONNELLE

Fondée en 1984, la Société immobilière du Québec (SIQ) est une société d'État dont le mandat principal est de loger ministères et organismes publics dans des locaux adaptés à leurs besoins, tout en maintenant des objectifs de rentabilité et d'efficacité.

L'immobilière du Québec

Monsieur Robert Dutil
Ministre responsable de la Société immobilière du Québec

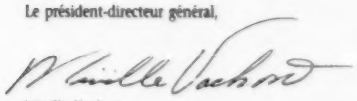
Monsieur le Ministre,

J'ai l'honneur de vous soumettre le rapport annuel de la Société immobilière du Québec pour l'exercice financier terminé le 31 mars 1991.

Ce rapport rend compte de l'ensemble des activités de la Société et comprend plusieurs informations d'intérêt public.

Je vous prie d'accepter, Monsieur le Ministre, l'expression de mes sentiments les meilleurs.

Le président-directeur général,



Miville Vachon

Monsieur Jean-Pierre Saintonge
Président de l'Assemblée nationale du Québec

Monsieur le Président,

J'ai l'honneur de vous présenter le rapport annuel de la Société immobilière du Québec pour l'exercice financier terminé le 31 mars 1991.

Veuillez agréer, Monsieur le Président, l'expression de mes sentiments les plus distingués.

Le ministre des Approvisionnements et Services,

Robert Dutil

MESSAGE DU PRÉSIDENT

"Nous gérons avec soin une partie importante du patrimoine immobilier québécois."

La mobilisation de nos ressources humaines et financières, à l'égard d'objectifs institutionnels de qualité totale et d'efficience, a continué de motiver nos effectifs au cours de l'exercice qui vient de se terminer.

Les efforts conjugués des employés de la SIQ, qui gèrent l'un des plus importants parcs immobiliers au Québec, contribuent de plus en plus à faire percevoir la Société comme étant «L'immobilière du Québec». Cette perception est certes un motif de fierté pour tous les artisans de cette société d'État dont le mandat principal est de loger ministères et organismes publics et, selon les disponibilités d'espace, le secteur privé, dans des locaux conformes à leurs besoins.

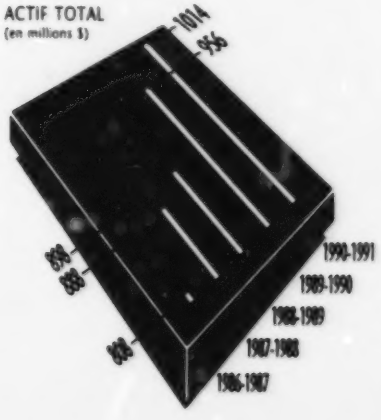
Elle est aussi le reflet des objectifs de développement que nous avons fait nôtres, soit assurer un service de qualité impeccable à l'ensemble de la clientèle, devenir un véritable partenaire de son efficacité en matière de gestion immobilière et rétribuer l'actionnaire de manière convenable.

Dans un contexte économique où quotidiennement il est question de rationalisation, j'ai la conviction que nous récoltons les fruits d'un certain sens de l'anticipation et que nous gérons avec soin une partie importante du patrimoine immobilier québécois.

FAITS SAILLANTS

(en millions $)	1986-1987	1987-1988	1988-1989	1989-1990	1990-1991
Bénéfice net	8	20	12	21	25
Ristourne au gouvernement du Québec	-	11	10	15	13
Liquidités générées par les opérations	21	34	27	38	49
Produits	323	359	387	438	476
Actif total	808	888	898	956	1014
Avoir de l'actionnaire	88	97	98	104	116
Acquisition d'immobilisations	91	88	67	67	83
Remboursement au gouvernement du Québec	155	75	75	63	-

ACTIF TOTAL
(en millions $)



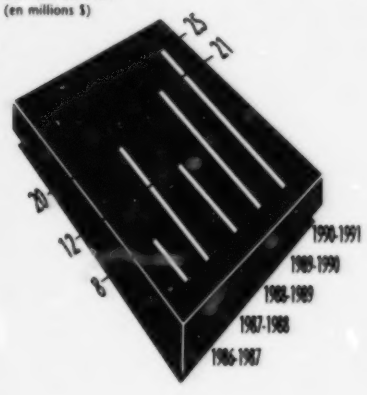
LES RÉSULTATS DE L'EXERCICE

Sur le plan financier, les résultats de l'exercice terminé le 31 mars 1991 démontrent une constance remarquable. Sur des produits de 476 M $, la Société a réalisé un bénéfice net de 25 M $, en hausse de 19% par rapport à l'exercice précédent. Les liquidités générées par les opérations ont atteint 49 M $ en 1990-1991.

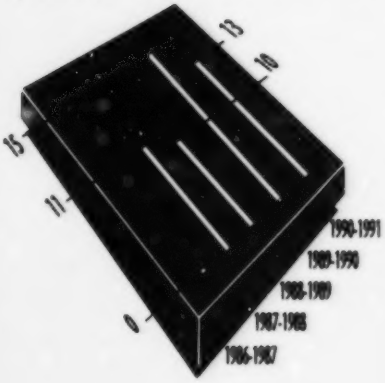
Au terme de l'exercice 1990-1991, la SIQ a consenti une diminution de loyer de 13 M $ aux ministères et organismes, laquelle a pris la forme d'une ristourne versée au ministre des Finances du Québec, totalisant ainsi quelque 49 M $ remis au gouvernement depuis six ans.

Au cours de la même période, l'actif de la SIQ atteignait pour la première fois de son histoire plus d'un milliard $, grâce principalement à l'acquisition d'immobilisations totalisant 83 M $. Considérées sous l'angle de l'évaluation municipale, les propriétés de la SIQ atteignent une valeur totale de 1,47 milliard $.

BÉNÉFICE NET
(en millions $)



RISTOURNE
(en millions $)



Si le bilan financier illustre une performance notable, il importe également d'aller au-delà des résultats comptables et d'examiner les efforts consentis par l'ensemble de l'équipe de la SIQ pour relever le défi de l'excellence afin de faire de la Société un modèle du genre dans le créneau de l'immobilier. À titre d'exemple, la rigueur de notre gestion a permis de récupérer plus de 5,4 M $ au chapitre des paiements des taxes municipale et scolaire, grâce aux quelque 168 contestations des valeurs aux rôles d'évaluation qui ont été agréées par ententes ou par le Bureau de révision de l'évaluation foncière depuis 1987.

Présente dans plus de 300 villes et municipalités au Québec, la Société affichera un budget d'opération de l'ordre de 509 M $ en 1991-1992. Selon une étude du Bureau de la statistique du Québec qui date déjà de deux ans, la SIQ génère un impact économique de près de 549 M $ en valeur ajoutée et ce, en considérant à la fois les budgets d'opération et d'immobilisation.

La spécificité de l'organisme s'inscrit dans un processus évolutif. Celle-ci se précise d'année en année et notre philosophie fonctionnelle vise à faire de la SIQ un modèle de raffinement des méthodes de travail en vue d'atteindre un niveau de production exceptionnel. Concrètement, un des axes majeurs de notre développement passe par la diffusion et la compréhension de valeurs corporatives adaptées aux réalités des années 90.

Si le service-client est la raison d'être de la SIQ et que cela constitue véritablement le centre de nos préoccupations, nous faisons également en sorte que la gestion des ressources humaines intègre le respect et la reconnaissance de la personne. Nos efforts à ce chapitre sont dignes de mention au cours du dernier exercice, alors que nous avons mis sur pied un programme d'accueil. Celui-ci fait appel à divers intervenants, lesquels, selon une séquence bien déterminée, fournissent aux nouvelles recrues tout l'encadrement et la sécurisation essentiels dans leur nouvel environnement.

Nos efforts ont aussi porté sur plusieurs autres facettes de la formation, notamment des cours en communication suivis par nos cadres ainsi que la poursuite du programme de formation en diverses spécialités. Ce volet de formation vient supporter notre philosophie de rapprochement tant interne, avec nos employés, qu'externe, avec notre clientèle afin de répondre véritablement à toutes ses attentes.

PRÉPARER L'AVENIR AVEC COMPÉTENCE

Six ans après le début de ses opérations, la SIQ, grâce à son équipe d'experts, a atteint un rythme et un niveau de réalisations professionnelles tels qu'elle a acquis une grande crédibilité, tant auprès des utilisateurs, des partenaires que des organismes de reconnaissance liés au secteur immobilier.

LIQUIDITÉS GÉNÉRÉES PAR LES OPÉRATIONS
(en millions $)

ACQUISITION D'IMMOBILISATIONS
(en millions $)

L'exercice qui s'est terminé le 31 mars dernier a vu plusieurs projets significatifs être complétés. Mentionnons le Musée du Québec appelé à devenir un centre d'attraction de notoriété internationale, le Conservatoire de musique de Chicoutimi et la construction du Musée d'art contemporain, en voie d'être parachevée, pour ne citer que quelques projets connus du public. Il importe également de rappeler l'inauguration de l'édifice Lomer-Gouin sur la Colline parlementaire et du nouveau palais de justice de Saint-Joseph-de-Beauce, pour lequel la SIQ recevait en mai 1991, le prix de l'ÉDIFICE DE L'ANNÉE 1991 (catégorie édifices restaurés) décerné par BOMA-QUÉBEC.

Des travaux importants ont également été entrepris à Laval pour la construction du palais de justice, ainsi qu'à Québec pour le complexe Bon-Pasteur.

C'est également au cours de l'année écoulée que s'est concrétisée l'acquisition par la SIQ de quelque 70 barrages exploités par le ministère de l'Environnement. En cédant la propriété de ces barrages à notre société, le gouvernement lui a confié la responsabilité de maintenir les ouvrages en bon état par la mise en oeuvre des travaux de réfection.

Cette marque de confiance de la part du gouvernement constitue la reconnaissance de l'expertise de notre société en matière de gestion du patrimoine immobilier des Québécois et mes collègues du Conseil d'administration autant que moi sommes sensibles à ce témoignage.

Mme Diane Viau, MM. Jean Létourneau et Yvon Pomainville ont été nommés au Conseil d'administration de la SIQ au cours de l'année écoulée. Ils remplacent Mme Monique Harvey, MM. Jean Boucher et Marcel Lacaille qui ont terminé leur mandat respectif de 2 ans. Au nom de mes collègues et de tout le personnel de la Société, je désire leur témoigner notre plus vive reconnaissance.

Cette reconnaissance vise aussi nos clients et fournisseurs, les administrateurs, l'équipe de gestion et les effectifs à tous les niveaux, dans l'ensemble des régions du Québec, pour le travail accompli au progrès de "L'immobilière du Québec" dans notre engagement collectif vers la qualité totale.

Le président-directeur général,

Miville Vachon

MIVILLE VACHON
Président-directeur général

MARCEL BEAUDRY
Avocat
Beaudry, Bertrand, avocats

MARCEL LACROIX
Président
Placements Marcel Lacroix inc.

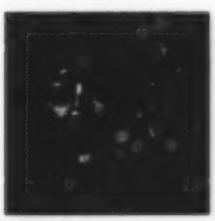
JEAN LÉTOURNEAU
Vice-président Finances et Industries
Rexfor

SUZANNE MASSÉ
Directeur général
Les Voyages Émérillon inc.

GIUSEPPE MORSELLI
Président
Buffet Trio inc.

CHARLES E. PLAMONDON
Administrateur

YVON POMAINVILLE
Homme d'affaires



DIANE VIAU
Géographe et Aménagiste

MICHEL HÉBERT
Secrétaire corporatif

LE CONSEIL D'ADMINISTRATION

Le Conseil d'administration de la Société immobilière du Québec est formé de neuf personnes, nommées par le gouvernement, et d'un secrétaire corporatif. Ces gens assurent la saine gestion de l'organisme.

Au cours de l'année écoulée, trois nouveaux administrateurs, madame Diane Viau, messieurs Jean Létourneau et Yvon Pomainville, ont accédé au Conseil en remplacement de madame Monique Harvey, messieurs Jean Boucher et Marcel Lacaille qui avaient terminé leur mandat de deux ans.

REVUE DE L'EXPLOITATION EN 1990-1991
Une étape additionnelle dans le développement de "L'immobilière du Québec"

Forte de l'expérience acquise au cours de ses six ans d'existence, de ses tarifs concurrentiels et de la qualité de ses interventions, la Société immobilière du Québec a complété une autre année d'intenses activités et enregistré des résultats probants dans la poursuite de son positionnement sur le marché immobilier québécois.

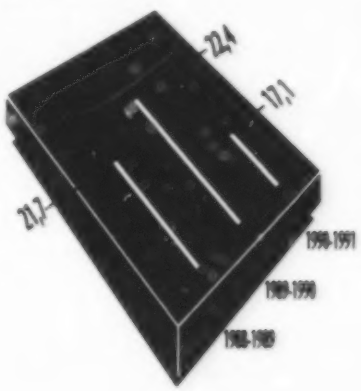
La SIQ loge quelque 189 clients dont 96 sont désignés par le gouvernement. Elle compte 1 117 édifices qui accueillent plus de 56 000 personnes.

Dans l'exécution de son mandat d'entreprise, les activités reliées à la clientèle externe sont confiées à la vice-présidence Opérations immobilières et réparties entre les 19 gérances et la Direction du service à la clientèle. Cette direction regroupe une équipe de délégués qui sont en relation directe avec les représentants des différents ministères et organismes clients. Chacun des délégués reçoit et pilote toute demande en matière de gestion d'espace et d'aménagement qui représente des coûts supérieurs à 25 000 $ ou qui exige une modification d'espace.

Au cours du dernier exercice, la Direction du service à la clientèle a reçu quelque 436 demandes de services, comparativement à 521 l'année précédente.

D'autre part, les gérances répondent aux demandes dont les coûts sont inférieurs à 25 000 $ et qui n'entraînent pas d'impact sur les espaces occupés. Au cours de l'année, les gérants ont reçu des clients quelque 16 709 demandes dont 4 408 étaient facturables sur livraison. À l'interne, ils ont initié 22 719 demandes afin de maintenir et d'améliorer l'état du parc immobilier. Ils ont fait plus de 21 450 interventions reliées à l'entretien planifié.

DEMANDES DES CLIENTS
(en milliers)

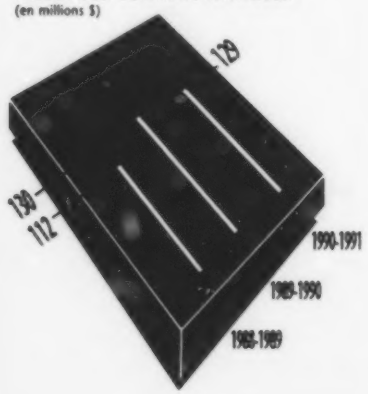


«L'immobilière du Québec» se veut ouverte et accessible. Les rencontres de presse font partie de l'activité institutionnelle que ce soit à Québec ou en régions.

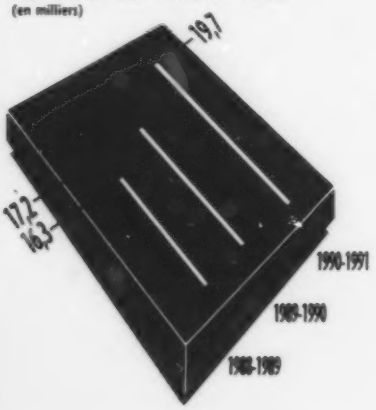
La SIQ est de plus en plus présente dans les diverses régions du Québec et la stratégie des tournées régionales entreprises par la direction contribue à cette visibilité.

La fin des travaux d'aménagement au Bois-de-Coulonge, un magnifique parc urbain situé à Sillery, a été soulignée par le dévoilement d'une plaque en présence du ministre québécois des Approvisionnements et Services, monsieur Robert Dutil.

VALEUR DES CONTRATS ATTRIBUÉS
(en millions $)



NOMBRE DE CONTRATS ATTRIBUÉS
(en milliers)



GÉRER DANS LA TRANSPARENCE

En sa qualité d'organisme pourvoyeur d'espace et de services immobiliers pour les ministères et organismes publics, la SIQ occupe une place de choix sur le marché. Concurrentielle et offrant une expertise de plus en plus recherchée, son efficacité repose entre autres, sur sa crédibilité tant auprès de ses clients qu'auprès de ses fournisseurs et dispensateurs de services divers.

Depuis sa fondation, la SIQ respecte rigoureusement des règles et procédures limpides en matière d'octroi de contrats et d'attribution de mandats professionnels. Au cours du dernier exercice, la SIQ a accordé plus de 19 700 contrats au secteur privé dont la valeur a atteint 129 M $.

La Société a eu l'occasion d'exposer son mode de fonctionnement au "Groupe de travail sur le processus d'octroi de contrats du gouvernement". Elle souscrit d'ailleurs avec enthousiasme à l'esprit et à la lettre du rapport intitulé "L'efficacité dans la transparence" (Rapport Bernard) déposé en mai 1990.

ASSUMER UN LEADERSHIP EXEMPLAIRE

La SIQ affiche un réel souci en vue d'assurer en tout temps à sa clientèle ainsi qu'à ses propres effectifs des locaux qui répondent à l'ensemble des normes reconnues et ce, dans les matières reliées directement à la qualité de vie au travail.

Encore cette année, les spécialistes de la qualité de l'environnement de la SIQ ont veillé à l'application de standards rigoureux, dépassant souvent les exigences réglementaires en vigueur relatives à l'environnement de travail, la qualité de l'air et l'élimination des déchets dangereux.

La protection des occupants par l'application de mesures de sécurité et de prévention et la sensibilisation aux situations d'urgence constituent également des préoccupations quotidiennes, de même que le souci dans l'application de la réglementation existante. Au cours de l'année, la Société a continué d'appuyer et de respecter les dispositions de la Loi 84 sur la protection des non-fumeurs.

La Bibliothèque nationale du Québec loge dans le magnifique édifice Marie-Claire-Daveluy, situé à Montréal.

La Sûreté du Québec est un important client de la SIQ tant à Montréal qu'en régions. Elle dispose d'un vaste parc immobilier dont fait partie l'édifice multifonctionnel qui loge son siège social, rue Parthenais, à Montréal.

L'administration de notre système de justice commande des aménagements physiques adéquats tant pour l'appareil judiciaire que pour les justiciables. Dans les édifices existants, tels que le palais de justice de Longueuil, la SIQ met en oeuvre des programmes de conservation énergétique dont la valeur est reconnue, et ...

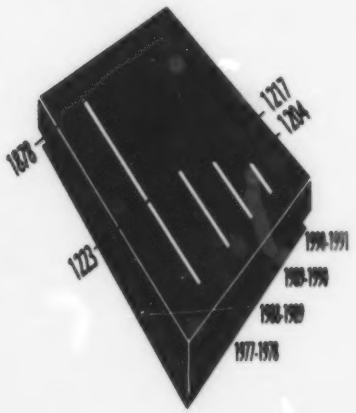
...entreprend la réalisation de nouveaux édifices tels que le palais de justice de Laval actuellement en voie d'être complété.

LA GESTION DE L'ÉNERGIE

Le contrôle rigide de la consommation énergétique des immeubles constitue une priorité pour nos gestionnaires. Pour atteindre des objectifs de réduction, ils comptent sur l'installation d'appareils moins énergivores et sur l'apport de systèmes informatisés de plus en plus sophistiqués.

La performance de la SIQ en ce domaine est particulièrement remarquable. Depuis le début du programme en 1977-1978, sous l'égide de l'ancien ministère des Travaux publics et de l'Approvisionnement, nous avons économisé plus de 87 M $. La consommation énergétique est passée de 1 878 MJ/m² à 1 204 MJ/m² en 1990-1991. Ce résultat se situe d'ailleurs au-dessus des performances BOMA moyennes et a valu à la SIQ des prix et distinctions de la part de cet organisme professionnel.

CONSOMMATION D'ÉNERGIE
(en mégajoules/mètre carré)



UN SAVOIR-FAIRE EN ÉVOLUTION

Diverses réalisations entreprises ou complétées au cours du dernier exercice méritent une mention particulière au sein de cette revue des activités.

L'agrandissement et la rénovation du palais de justice de Saint-Joseph-de-Beauce trouvent un prolongement dans le présent exercice puisqu'ils méritent à la SIQ une nouvelle distinction BOMA dans la catégorie "édifices restaurés". Cet honneur rejaillit tant sur l'équipe de la Société que sur les professionnels externes qui ont su faire de ce projet une réalisation particulièrement remarquable.

La finition des travaux au Musée du Québec, situé sur le site enchanteur des Plaines d'Abraham, a pris toute sa signification en mai 1991 alors que le public reprenait possession de ce haut lieu de la culture appelé à connaître une renommée internationale.

Par ailleurs, la progression des travaux du nouveau Musée d'art contemporain, situé dans le quadrilatère de la Place des Arts à Montréal, va bon train et tout indique que l'échéancier de livraison sera respecté. Il en est de même pour le palais de justice de Laval qui devrait ouvrir ses portes au début de la prochaine année.

Le dernier exercice a aussi vu l'inauguration de l'édifice Lomer-Gouin, sur la Colline parlementaire à Québec et la mise en chantier du projet Bon-Pasteur, un investissement totalisant 37 M $ dans un complexe mixte d'habitation et d'espace à bureaux.

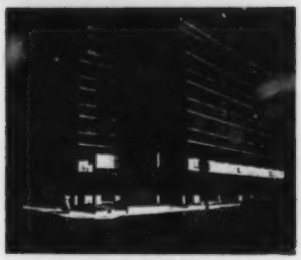
ACCÉLÉRATION DU PARTENARIAT

Les perspectives d'avenir d'une société d'État comme la SIQ se situent du côté du partenariat. Plusieurs réalisations des dernières années témoignent de cette approche moderne et rentable dans un contexte de développement immobilier et de gestion rationalisés.

Service-client impeccable et partenariat soutenu sont les avenues avec lesquelles la SIQ est de plus en plus à l'aise. Au cours de la dernière année, nos activités témoignent de l'accélération de ce principe, notamment par la signature d'une entente de participation à long terme, avec option de participation, pour une superficie importante située dans un édifice appartenant à la Société immobilière Trans-Québec inc. à Québec. Il s'est aussi concrétisé par la signature d'une entente de partenariat avec cette dernière ainsi qu'avec la Caisse de dépôt et placement du Québec et la Ville de Québec pour la construction d'un édifice commercial et à bureaux sur le site de l'Îlôt Mont-Carmel dans le Vieux-Québec.

Quant au projet Bon-Pasteur, il comporte un premier édifice de six étages et un basilaire construits en bordure du boulevard Saint-Cyrille, à l'ouest de l'Édifice Marie-Guyart. Le second édifice à bureaux de ce projet sera construit sur la rue Scott et comptera aussi 64 logements coopératifs. La Société Bon-Pasteur est une entreprise détenue par la Corporation d'aménagement du Couvent Bon-Pasteur, la Mutuelle des Fonctionnaires du Québec et la Société immobilière du Québec. Pour réaliser son projet, l'entreprise a loué, en vertu d'un bail emphytéotique, les terrains de la SIQ.

Le partenariat comporte également, comme le rapport du président en fait mention, la prise en charge d'un réseau de barrages appartenant au ministère de l'Environnement et le resserrement des liens de collaboration avec des organismes tels que la Sûreté du Québec.

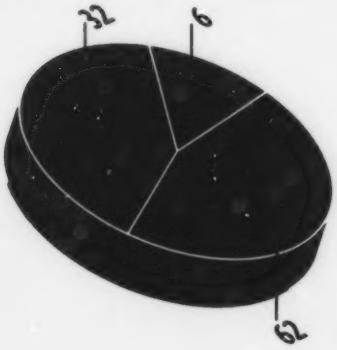


Le projet Bon-Pasteur alliera harmonieusement espaces à bureaux et logements coopératifs.

L'édifice Lomer-Gouin, situé au coeur de la Colline parlementaire à Québec, a été inauguré au cours du dernier exercice.

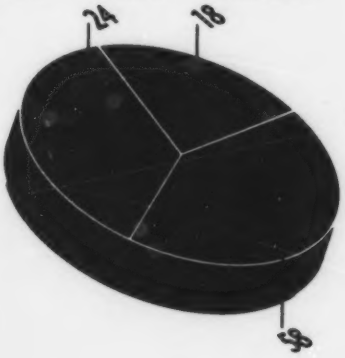
RÉPARTITION DES IMMEUBLES EN PROPRIÉTÉ PAR CATÉGORIE DE GRANDEUR

6%	< 1000 m²	254 immeubles
32%	1000-5000 m²	186 immeubles
62%	> 5000 m²	53 immeubles



RÉPARTITION DES IMMEUBLES EN LOCATION PAR CATÉGORIE DE GRANDEUR

18 %	< 1000 m²	485 immeubles
24 %	1000-5000 m²	103 immeubles
58 %	> 5000 m²	36 immeubles



SYNERGIE ET HARMONIE

L'engagement collectif de la SIQ vers la qualité totale trouve son fondement dans une culture d'entreprise reposant sur l'adhésion individuelle de ses effectifs, mais aussi dans la synergie que les grands secteurs opérationnels ont su développer entre eux. Au cours des dernières années, la structure et le mode de fonctionnement de la SIQ ont subi des transformations majeures. Ces transformations sont maintenant complètement assimilées et les trois vice-présidences travaillent en étroite collaboration afin d'en arriver à un rendement synergique de leurs accomplissements sectoriels.

• *La vice-présidence Affaires immobilières et Construction*

La vice-présidence Affaires immobilières et Construction planifie et développe le parc immobilier de la Société. À partir des orientations soumises par le ministère des Approvisionnements et Services, elle prépare les plans de gestion servant à programmer la solution immobilière la plus appropriée aux besoins des clients et aux disponibilités du parc immobilier de la SIQ. Les projets retenus sont réalisés par la location de nouveaux espaces, la construction d'immeubles spécialisés et l'utilisation, avec ou sans améliorations, d'édifices existants. Cette vice-présidence effectue toutes les transactions utiles pour assurer une gestion efficace et rentable du parc immobilier. Elle s'occupe de la réalisation des projets de construction, de location et d'aménagement en respectant les budgets et les échéanciers. Elle fournit les services spécialisés d'expertise, d'estimation, d'évaluation, d'architecture, d'ingénierie et de gestion de projets.

• *La vice-présidence Opérations immobilières*

Cette vice-présidence assure les relations et le suivi entre la SIQ et les clients grâce à la Direction du service à la clientèle et aux 19 gérances. C'est en effet à cette vice-présidence que sont acheminées et traitées les demandes des clients. Elle a en outre la responsabilité de faire respecter les engagements de la Société vis-à-vis ses locataires. C'est aussi elle qui voit à l'exploitation, à l'entretien et à la conservation des immeubles.

• *La vice-présidence Finances et Administration*

La vice-présidence Finances et Administration assure le soutien logistique dont l'organisation a besoin. Elle s'occupe de la gestion des ressources humaines, informatiques, financières et matérielles. Elle fournit également les outils d'analyse afin d'évaluer le degré de respect des exigences d'efficacité, de rentabilité et d'équité. Cette vice-présidence maintient les contrôles internes nécessaires pour assurer une utilisation optimale des ressources et elle supervise l'attribution des contrats accordés par la Société et l'application de la politique de tarification.

COMITÉ DE DIRECTION

MIVILLE VACHON
Président-directeur général

GUY BISSON
Vice-président
Opérations immobilières

PIERRE PRÉMONT
Vice-président
Finances et Administration

GUY VACHON
Vice-président
Affaires immobilières et Construction

MICHEL HÉBERT
Adjoint au président

Le service à la clientèle prend de multiples formes incluant des rencontres d'information avec les responsables immobiliers des ministères et organismes clients.

UNE PRÉSENCE QUI PREND DES FORMES MULTIPLES

La communication sous toutes ses formes prend une importance accrue au sein de la SIQ depuis plusieurs années; elle compte parmi les grands objectifs corporatifs.

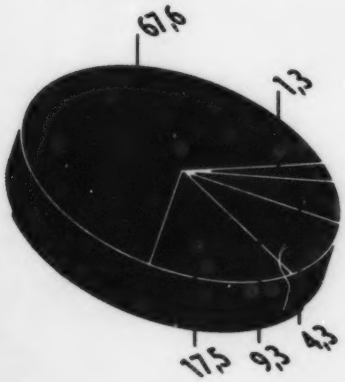
Dans sa dimension interne, elle comporte la mise sur pied de programmes variés de formation offerts aux employés évoluant à divers niveaux de l'organisation. Elle passe également par des échanges nombreux avec la haute direction qui procède de manière systématique à un programme de visites régionales. D'ailleurs, au cours du dernier exercice, le président-directeur général a visité toutes les régions, combinant régulièrement à la fois des rencontres avec le personnel et des rencontres avec les représentants des médias locaux et régionaux.

Dans sa dimension externe, elle signifie en outre une disponibilité impérative à l'égard de la clientèle, une ouverture à l'endroit des médias d'information, la participation à divers salons et la mise en oeuvre, au cours de la dernière année, d'un programme d'identification visuelle pour les uniformes et les véhicules.

Elle prend enfin une dimension sociale par la participation à des oeuvres humanitaires variées.

RÉPARTITION DES SUPERFICIES LOCATIVES PAR TYPE D'ESPACE

- **67,6%** Bureaux et locaux assimilables (cours de justice, bureaux d'enregistrement, salles, etc.)
- **17,5%** Entrepôts
- **9,3%** Autres (principalement les centres de détention et les résidences)
- **4,3%** Ateliers
- **1,3%** Laboratoires



LA SIQ HONORÉE

L'immobilière du Québec a mérité divers honneurs au cours du dernier exercice. Parmi ceux-ci, le trophée BOMA-QUÉBEC pour la rénovation et l'agrandissement du palais de justice de Saint-Joseph-de-Beauce est sans contredit le plus prestigieux puisqu'il vient reconnaître les efforts de la SIQ pour la qualité de sa gestion immobilière et son souci pour la conservation du patrimoine.

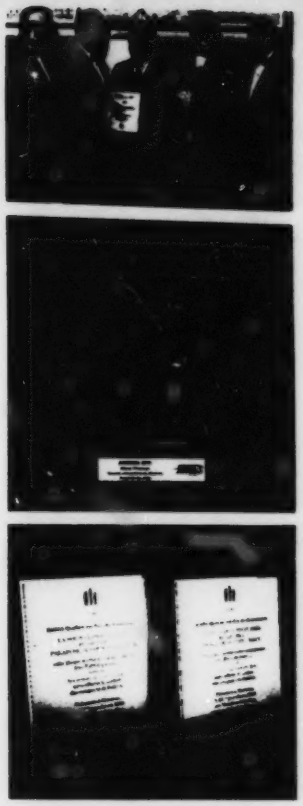
Le même organisme a également reconnu les efforts de la SIQ en matière de conservation énergétique à l'édifice Jos-Montferrand, à Hull, un vaste immeuble de 27 875 mètres carrés répartis sur neuf étages. La SIQ qui gère cet édifice sous bail emphytéotique a atteint un taux d'économie annuel de près de 30% par l'adoption d'une série de mesures de rationalisation des systèmes et cela, en continuant d'assurer un confort optimal aux occupants.

Dans la même perspective, la SIQ s'est aussi vue décerner une mention dans la catégorie bâtiments institutionnels lors du concours des prix d'excellence de l'Ordre des architectes du Québec. Cette mention a été accordée pour le Centre de conservation du Québec, un immeuble situé dans un parc industriel de la région de Québec et où l'on retrouve laboratoires et réserves archéologiques.

En septembre 1990, au Gala Énergia organisé par l'Association québécoise pour la maîtrise de l'énergie (AQME), la SIQ remportait le trophée du jury pour le palais de justice de Longueuil. Cet édifice ainsi que le poste de la Sûreté du Québec, situé à Tracy, s'étaient d'ailleurs mérités, plus tôt en 1990, des plaques de BOMA-QUÉBEC en reconnaissance des efforts consacrés à la maîtrise des coûts énergétiques.

Deux édifices, l'un occupé par le ministère de l'Agriculture, des Pêcheries et de l'Alimentation à Nicolet et le second, par le ministère des Transports, à l'Assomption, ont remporté des prix pour la qualité des aménagements paysagers lors du concours "Villes et villages fleuris".

Enfin, le vidéogramme corporatif intitulé "L'immobilière du Québec" s'est classé sixième dans la catégorie information-promotion au concours Corpovision 90. Ce premier forum du vidéo corporatif qui se déroulait en mai 1990 à Montréal, a reçu plus de 150 inscriptions.



Les travaux de rénovation et d'agrandissement du palais de justice de Saint-Joseph-de-Beauce ont mérité à la SIQ le prix BOMA-QUÉBEC dans la catégorie édifices restaurés, en 1991, ainsi qu'une reconnaissance du même organisme pour le programme de conservation énergétique à l'édifice Jos-Montferrand, à Hull.

Le trophée Énergia est venu consacrer la mise en oeuvre du programme de maîtrise des coûts énergétiques au palais de justice de Longueuil. Cette distinction est décernée par l'Association québécoise pour la maîtrise de l'énergie (AQME).

Toujours en matière de programmes de conservation énergétique, BOMA-QUÉBEC a reconnu les efforts de la SIQ, en 1990, pour ses réalisations au palais de justice de Longueuil et au poste de la Sûreté du Québec, à Tracy.

AFFILIATIONS PROFESSIONNELLES

Membre de l'Association des propriétaires et administrateurs d'immeubles du Québec (BOMA)

Membre de l'Association québécoise de la qualité.

Membre de la Chambre de commerce et d'industrie du Québec métropolitain

Membre de la Chambre de commerce du Montréal métropolitain

Représentée au sein des organismes suivants:

American Society of Heating, Refrigerating and Air-conditioning Engineers (ASHRAE)

Association québécoise pour la maîtrise de l'énergie

Association des directeurs de police et pompiers du Québec

National Fire Protection Association (USA)

Refrigeration Service, Engineer Society (USA)

Société internationale d'arboriculture-Québec

Société canadienne de la sûreté industrielle

Le travail en équipe fait partie du style de gestion auquel adhère l'ensemble des employés de la SIQ.

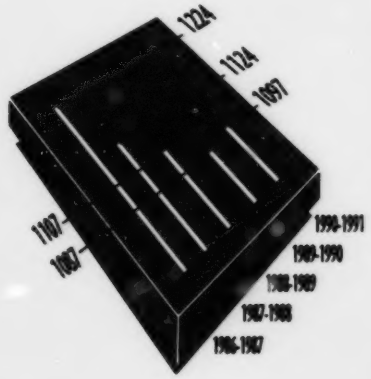
L'accueil des nouveaux employés fait l'objet d'un programme spécifique qui s'est enrichi, en 1990, par la publication d'un manuel intitulé «Vous et L'Immobilière du Québec».

VIE INTERNE
La personne, ressource première de la SIQ

À l'instar de d'autres organisations et ce, peu importe l'horizon dans lequel elles évoluent, la SIQ accorde une importance tout à fait primordiale à sa ressource fondamentale, ses employés.

Au 31 mars 1991, la Société comptait 1 005 employés réguliers et 92 occasionnels, en légère hausse de 1% par rapport à l'exercice précédent. Depuis sa création, en 1984, la SIQ a réduit progressivement de quelque 15% ses effectifs.

ÉVOLUTION DES EFFECTIFS TOTAUX

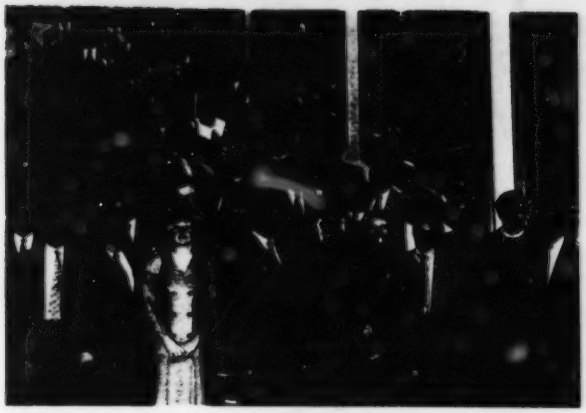


Parallèlement à la réduction des effectifs, il importe de le souligner, sans congédiement, la SIQ offre à ses employés de nombreuses opportunités de perfectionnement et de développement professionnels. Ainsi, la Société privilégie le recrutement interne. Durant l'année, 90 employés ont été promus, soit 9% des effectifs réguliers. Au cours de la même période, la SIQ a recruté 94 nouveaux employés réguliers, dont 58 provenaient de la main-d'oeuvre occasionnelle, tandis que 19 personnes prenaient leur retraite. Traiter dignement les employés, en leur assurant des conditions de travail sécuritaires, une rémunération équitable et un droit de parole inaliénable, favorise la création et le maintien d'un esprit d'équipe.

Cette philosophie fonctionnelle, on la retrouve à tous les échelons de la hiérarchie organisationnelle. C'est ainsi qu'au cours de la dernière année, le président-directeur général a rencontré tous les employés lors de la tournée régionale systématique qu'il a effectuée.

L'année écoulée a également vu la consolidation ou la mise au point de programmes de formation destinés aux employés à divers niveaux de la structure.

La Société adhère aux principes et aux objectifs d'équité en matière d'emploi. À cet égard, soulignons que la représentativité des femmes est passée de 24% qu'elle était en 1986, à 33% des effectifs totaux en 1991. Malgré ces progrès importants, nous savons qu'il reste beaucoup à faire pour accroître la présence des femmes, de même que celle des minorités visibles et des personnes handicapées et nous y travaillons ardemment.



En collaboration avec l'UQAM, les gestionnaires de la SIQ ont suivi un cours en communication et en gestion efficiente des ressources.

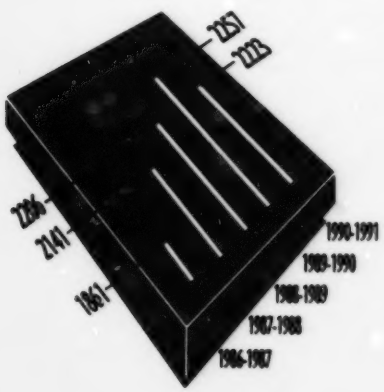
ACCUEIL

Le programme d'accueil a atteint son plein rythme de fonctionnement et s'est enrichi d'un "manuel de l'employé" intitulé "Vous et L'immobilière du Québec".

FORMATION

Diverses sessions de formation pratique ont été organisées en cours de mandat notamment à l'intention des techniciens immobiliers, des chefs de divisions et de services. Ces sessions ont touché l'ensemble du travail tels que les contrats, les baux, la réglementation, les aspects techniques dont la conservation d'énergie, la sécurité, la qualité de l'air, etc. Le nombre de participants à ces sessions spécialisées a atteint 193 personnes. Par ailleurs, cette année encore, la Société a favorisé la participation de ses employés à des activités de perfectionnement et d'amélioration de la scolarité en leur remboursant les frais associés à ces activités. Quelque 366 personnes en ont bénéficié.

ÉVOLUTION DE LA SUPERFICIE GÉRÉE PAR EMPLOYÉ
(en mètres carrés)



COURS EN COMMUNICATION

La majorité des gestionnaires de la Société ont suivi une session intensive de cours en communication et en gestion efficiente des ressources offerte par l'UQAM et adaptée aux besoins spécifiques de l'organisation. De plus, les directeurs des vice-présidences Affaires immobilières et Construction et Opérations immobilières ont participé à une journée d'échange et de réflexion afin d'améliorer la transmission d'information dans la perspective d'un meilleur service-client.

PRÉPARATION À LA RETRAITE

Vingt-neuf employés de la SIQ ont participé, pendant l'exercice 1990-1991, aux cours de préparation à la retraite offerts par la Commission administrative des régimes de retraite et d'assurances (CARRA).

AUTRES ACTIVITÉS

C'est également au cours du dernier exercice qu'a été officiellement formé le "Club social des employés(es) de la SIQ". Après quelques mois d'existence, le club a déjà reçu l'adhésion de plus de 58% des effectifs de la Société.

Par le dynamisme de certains employés, la SIQ a rayonné dans différents milieux. Une dizaine d'employés, particulièrement des cadres, ont prononcé des conférences devant divers auditoires spécialisés au cours de l'année et apporté une contribution à l'organisation d'activités professionnelles.

La SIQ a de plus continué de verser une bourse à un étudiant de 3e année au programme du Département de gestion urbaine et immobilière de l'Université Laval, qui exerce un leadership remarquable pour l'avancement des connaissances en immobilier.

UN PARC IMMOBILIER À LA DIMENSION DU QUÉBEC

La SIQ exploite un parc immobilier diversifié de 2,44 millions de mètres carrés d'espace locatif dont 68% sont des espaces à bureaux. Réparti dans plus de 300 villes et municipalités du Québec, ce parc affiche néanmoins sa plus forte concentration sur le territoire de la Communauté urbaine de Québec puisque les principaux bureaux administratifs des ministères et organismes publics y sont situés; le pourcentage atteint 39%.

Le territoire de la Communauté urbaine de Montréal s'accapare quant à lui de 23,4% du parc alors que le reste de la province se partage le 37,6% résiduel.

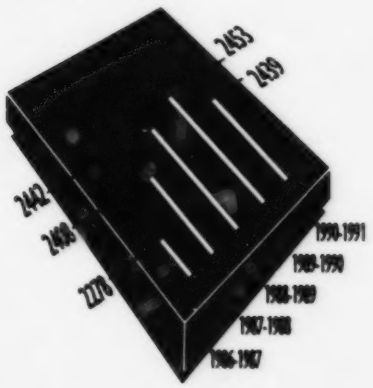
Le parc immobilier est composé de 1 117 immeubles. Les espaces en propriété comptent pour 61% alors que les immeubles loués représentent 39%. Par rapport à l'exercice précédent, le parc a diminué de 14 000 mètres carrés. Six ans après sa formation, la SIQ administre un parc qui a connu une progression contrôlée de 5,8%. Il convient également de souligner l'ajout au cours du dernier exercice de plus de 70 barrages exploités par le ministère de l'Environnement.

La gestion rigoureuse des fonds publics a permis à la SIQ d'augmenter la qualité de son parc et de maintenir à moins de 1% (frais financiers et amortissement exclus) du budget total du gouvernement le coût du logement des ministères et organismes publics.

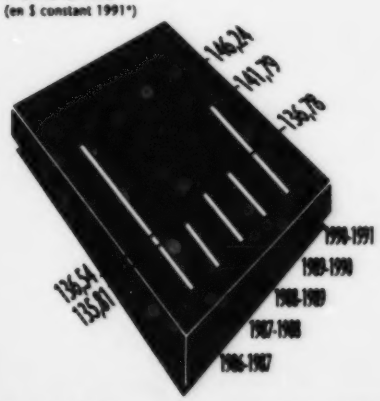
Par ailleurs, la gestion efficace du parc a permis à la SIQ de maintenir ses espaces disponibles à 3,9% d'inoccupation pendant le dernier exercice.

Les 89 immeubles de plus de 5 000 mètres carrés représentent 60,5% du total des superficies. Les 39,5% restants sont répartis entre 1 028 immeubles situés dans l'ensemble des régions du Québec.

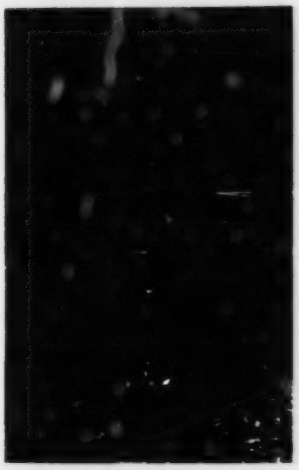
SUPERFICIES LOCATIVES TOTALES
(en milliers de mètres carrés)



COÛTS TOTAUX DE FONCTIONNEMENT PAR MÈTRE CARRÉ
(en $ constant 1991*)

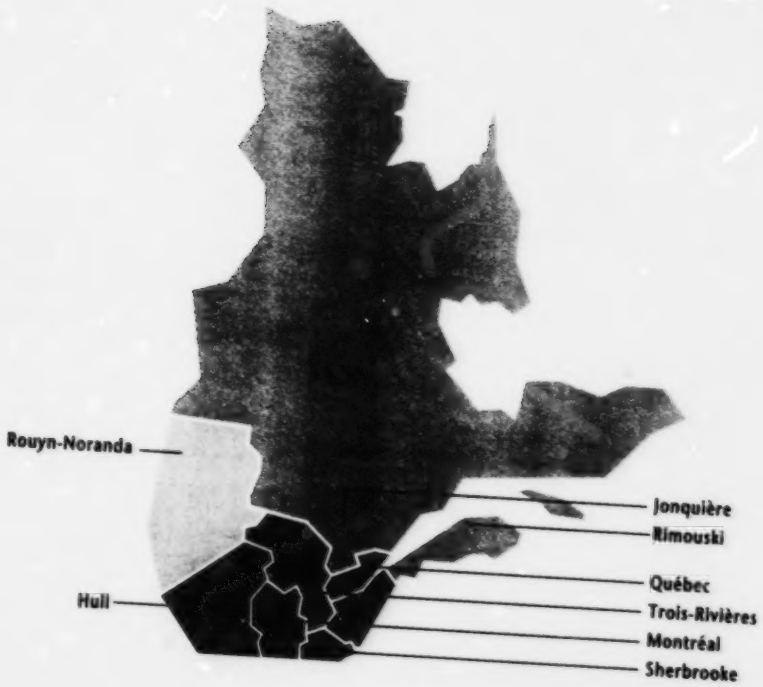


* Excluant les intérêts sur dettes, les aménagements et les autres services facturables sur livraison.



L'environnement physique revêt une importance déterminante particulièrement en milieu carcéral. Au centre de détention de Sherbrooke, les détenus peuvent participer à divers travaux, dont l'entretien horticole, facilitant ainsi leur réinsertion sociale.

Au Conservatoire de musique de Chicoutimi, les élèves ne font pas le procès de la musique même si l'établissement a été aménagé dans l'ancien palais de justice, une réalisation remarquable de la SIQ, particulièrement en matière d'insonorisation.



Région	Nombre de gérances	Nombre d'immeubles	Superficie locative en m²
Québec	7	249	1 054 578
Montréal	6	277	777 334
Jonquière	1	206	139 647
Rimouski	1	116	116 223
Sherbrooke	1	73	107 551
Trois-Rivières	1	59	88 967
Hull	1	57	82 310
Rouyn-Noranda	1	80	72 732
Total	19	1 117	2 439 342

Par décret gouvernemental, la SIQ est devenue gestionnaire, au cours du dernier exercice, de plus de 70 barrages exploités par le ministère de l'Environnement.

LE DROIT, OTTAWA-HULL, Vendredi 22 juin 1990

Travaux à la prison de Hull: pas avant le printemps

LES AFFAIRES Samedi 6 avril 1991

IMMEUBLE

La Société immobilière du Québec: plus d'un milliard de $ d'immeubles

Le nouvelliste Trois-Rivières Samedi 19 mai 1990

La SIQ: un gros administrateur immobilier

EDITORIAL Parlons-Affaires Rivière-du-Loup juin 1990

La Société immobilière du Québec investit un autre 13 millions $ en région

ECHO-DIMANCHE Rimouski Dimanche 27mai 1990

La SIQ, chef de file de l'immobilier au Québec

DOSSIER JOURNAL CONSTRUCTO, le mardi 11 septembre 1990

La Société immobilière du Québec

Plus de 17 000 contrats accordés au secteur privé pour une valeur globale de plus de 125 millions $

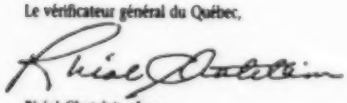
À titre de mandataire du Musée du Québec et maître d'oeuvre du projet, la SIQ a réussi avec grand succès les travaux d'agrandissement et de rénovation de cette institution respectant tant le budget alloué que l'échéancier fixé.

J'ai vérifié le bilan de la Société immobilière du Québec au 31 mars 1991 ainsi que l'état des résultats, l'état des bénéfices non répartis et l'état des mouvements de la trésorerie de l'exercice terminé à cette date. La responsabilité de ces états financiers incombe à la direction de la Société. Ma responsabilité consiste à exprimer une opinion sur ces états financiers en me fondant sur ma vérification.

Ma vérification a été effectuée conformément aux normes de vérification généralement reconnues. Ces normes exigent que la vérification soit planifiée et exécutée de manière à fournir un degré raisonnable de certitude quant à l'absence d'inexactitudes importantes dans les états financiers. La vérification comprend le contrôle par sondages des informations probantes à l'appui des montants et des autres éléments d'information fournis dans les états financiers. Elle comprend également l'évaluation des principes comptables suivis et des estimations importantes préparées par la direction, ainsi qu'une appréciation de la présentation d'ensemble des états financiers.

À mon avis, ces états financiers présentent fidèlement, à tous égards importants, la situation financière de la Société au 31 mars 1991 ainsi que les résultats de ses opérations et l'évolution de sa situation financière pour l'exercice terminé à cette date selon les principes comptables généralement reconnus. Conformément aux exigences de la Loi sur le vérificateur général (L.R.Q., chapitre V-5.01), je déclare qu'à mon avis ces principes ont été appliqués de la même manière qu'au cours de l'exercice précédent.

Le vérificateur général du Québec,



Rhéal Chatelain, f.c.a.
Québec, le 31 mai 1991

SOCIÉTÉ IMMOBILIÈRE DU QUÉBEC

BILAN
AU 31 MARS 1991
(en milliers de dollars)

	1991	1990
ACTIF		
Immeubles et barrages (note 3)	939 375	895 469
Équipement	2 257	2 421
Placements (note 4)	19 287	13 499
Investissement dans un contrat de location-financement (note 5)	1 883	1 984
Débiteurs (note 6)	26 812	33 731
Autres éléments d'actif - net (note 7)	9 627	8 554
Placement temporaire - au coût	15 000	-
	1 014 241	955 658
PASSIF		
Dette à long terme (note 8)	773 749	669 386
Emprunts bancaires	30 632	99 379
Créditeurs et frais courus	83 165	76 950
Chèques en circulation moins encaisse	10 667	5 473
	898 213	851 188
AVOIR DE L'ACTIONNAIRE		
Capital-actions (note 9)	80 001	80 001
Apport du gouvernement du Québec (note 10)	7 666	7 666
Bénéfices non répartis	28 361	16 803
	116 028	104 470
	1 014 241	955 658

ENGAGEMENTS (note 15)
ÉVENTUALITÉS (note 16)

POUR LE CONSEIL D'ADMINISTRATION

Président-directeur général

Administrateur

RÉSULTATS DE L'EXERCICE TERMINÉ
LE 31 MARS 1991
(en milliers de dollars)

	1991	1990
PRODUITS		
Location (note 11)	466 650	412 553
Services de construction	3 851	16 895
Quote-part de la participation dans les résultats de la société satellite	3 788	2 598
(Perte) gain sur cession d'immobilisations	(151)	4 460
Autres	1 854	1 496
	475 992	438 002
CHARGES		
Frais d'exploitation des immeubles		
En location	164 145	149 437
En propriété	105 491	92 191
Coût des services de construction	3 831	16 629
Frais financiers - net (note 12)	73 601	61 029
Impôts fonciers et taxes d'affaires sur propriétés	48 126	45 822
Frais généraux et administratifs	28 060	28 566
Amortissements	27 731	23 232
	450 985	416 906
BÉNÉFICE NET	25 007	21 096

BÉNÉFICES NON RÉPARTIS DE L'EXERCICE TERMINÉ
LE 31 MARS 1991
(en milliers de dollars)

	1991	1990
SOLDE AU DÉBUT	16 803	10 707
Bénéfice net	25 007	21 096
	41 810	31 803
Ristourne versée au gouvernement du Québec (note 13)	13 449	15 000
SOLDE À LA FIN	28 361	16 803

MOUVEMENTS DE LA TRÉSORERIE DE L'EXERCICE TERMINÉ
LE 31 MARS 1991

(en milliers de dollars)

	1991	1990
ACTIVITÉS D'EXPLOITATION		
Bénéfice net	25 007	21 096
Éléments n'entraînant pas de décaissement :		
Amortissement des immobilisations	27 418	22 563
Amortissement des frais reportés	591	967
Quote-part de la participation dans les résultats de la société satellite	(3 788)	(2 598)
Perte (gain) sur cession d'immobilisations	151	(4 460)
Liquidités générées par les opérations	49 379	37 568
Évolution nette des soldes d'autres éléments d'actif et de passif*	11 470	(4 109)
Liquidités générées par les activités d'exploitation	60 849	33 459
RISTOURNE VERSÉE AU GOUVERNEMENT DU QUÉBEC	(13 449)	(15 000)
ACTIVITÉS DE FINANCEMENT		
Emprunts à long terme	150 212	201 196
Encaissement sur investissement dans un contrat de location-financement	101	90
Remboursement d'emprunts bancaires	(68 747)	(82 418)
Versements sur dette à long terme	(45 849)	(7 457)
Remboursement au gouvernement du Québec	-	(62 985)
Liquidités générées par les activités de financement	35 717	48 426
ACTIVITÉS D'INVESTISSEMENT		
Acquisitions d'immeubles et de barrages	(82 395)	(66 422)
Acquisitions d'équipement	(751)	(815)
Produit de la cession d'immobilisations	11 835	6 514
Investissement dans une société en participation	(2 000)	-
Liquidités absorbées par les activités d'investissement	(73 311)	(60 723)
Augmentation des liquidités	9 806	6 162
Chèques en circulation moins encaisse au début	(5 473)	(11 635)
Liquidités (Chèques en circulation moins encaisse) à la fin	4 333	(5 473)

Les liquidités de la Société comprennent le placement temporaire, diminué des chèques en circulation, moins l'encaisse.

* Comprend les variations survenues dans les débiteurs, les autres éléments d'actif - net et les créditeurs et frais courus.

NOTES COMPLÉMENTAIRES

31 MARS 1991

(Tous les chiffres des tableaux sont exprimés en milliers de dollars)

1. CONSTITUTION ET OBJETS

La Société est une compagnie à fonds social constituée par la Loi sur la Société immobilière du Québec (L.R.Q., chapitre S-17.1). Elle a pour objets de mettre à la disposition des ministères et organismes publics, moyennant considération, des immeubles et de leur fournir des services de construction, d'exploitation et de gestion immobilières.

2. CONVENTIONS COMPTABLES

Les états financiers de la Société ont été préparés par la direction selon les principes comptables généralement reconnus. Ces états comprennent des montants fondés sur les meilleurs jugements et estimations.

Les conventions comptables de la Société et ses normes de présentation de l'information financière sont conformes aux recommandations de l'Institut canadien des comptables agréés et de l'Institut canadien des compagnies immobilières publiques.

IMMEUBLES

- *En exploitation et à l'usage de la Société*

  Les immeubles en exploitation et à l'usage de la Société acquis par transfert du domaine public sont comptabilisés à la valeur déterminée par le gouvernement du Québec.

  Les autres acquisitions sont comptabilisées au coût.

- *En construction*

  Le coût des immeubles en construction comprend, en plus des coûts directs, les frais d'exploitation, les impôts fonciers, les intérêts ainsi que la fraction pertinente des frais généraux et administratifs s'y rapportant, déduction faite des produits de location. Les immeubles en cours d'aménagement ne sont pas réputés être en exploitation jusqu'à ce que le projet soit entièrement complété et que les lieux aient atteint un niveau satisfaisant d'occupation sous réserve d'un délai raisonnable.

- *Destinés à la vente*

  Les immeubles destinés à la vente sont évalués au moindre du coût amorti et de la valeur de réalisation nette. Aucun amortissement n'est enregistré relativement à ces immeubles dès que la Société décide de s'en départir.

- *Terrains en attente ou en cours d'aménagement*

  Les terrains en attente ou en cours d'aménagement sont évalués au moindre du coût et de la valeur de réalisation nette. Le coût comprend les frais d'acquisition, les frais d'exploitation, les impôts fonciers, les intérêts ainsi que la fraction pertinente des frais généraux et administratifs s'y rapportant, déduction faite des produits de location.

BARRAGES

Les barrages, incluant les biens meubles et immeubles s'y rattachant, acquis par transfert du domaine public sont comptabilisés à la valeur déterminée par le gouvernement du Québec.

Les autres acquisitions sont comptabilisées au coût.

Le coût des barrages en construction comprend, en plus des coûts directs, les impôts fonciers, les intérêts ainsi que la fraction pertinente des frais généraux et administratifs s'y rapportant.

ÉQUIPEMENT

L'équipement acquis par transfert du domaine public est comptabilisé à la valeur déterminée par le gouvernement du Québec.

Les autres acquisitions sont comptabilisées au coût.

AMORTISSEMENT DES IMMOBILISATIONS

L'amortissement des immeubles en exploitation et à l'usage de la Société est calculé selon la méthode de l'amortissement à intérêts composés (dotation croissante), au taux de 5% l'an de manière à amortir le coût de ces immeubles sur une durée d'utilisation prévue variant de 15 à 50 ans.

L'équipement est amorti selon la méthode de l'amortissement constant sur une durée de vie estimative de 5 ans.

Les aménagements majeurs réalisés pour le compte des clients sont amortis sur une durée variant de 5 à 15 ans. L'amortissement de ces aménagements est calculé selon la méthode de l'amortissement à intérêts composés (dotation croissante) au taux correspondant à celui facturé au client.

INTÉRÊTS CAPITALISÉS

La partie de la dépense d'intérêts attribuable aux immeubles et barrages en construction ainsi qu'aux terrains en attente ou en cours d'aménagement est capitalisée en considérant le taux moyen pondéré des dettes portant intérêt.

PLACEMENTS

La Société comptabilise sa participation dans Place Desjardins inc. et dans Société Bon-Pasteur enr. à la valeur de consolidation. Selon cette méthode, chaque placement est inscrit au coût et il est augmenté ou diminué de la quote-part de la participation dans les résultats de chaque société à compter de la date d'acquisition et réduit des dividendes reçus. Le placement dans Place Desjardins inc. est diminué de l'amortissement de l'excédent du prix payé sur la valeur comptable des actions acquises.

L'excédent du prix payé sur la valeur comptable des actions acquises de Place Desjardins inc. est amorti selon la même méthode que les immeubles en exploitation de la Société sauf pour la durée d'utilisation prévue de 60 ans.

FRAIS REPORTÉS

Les frais de développement de systèmes informatiques sont amortis selon la méthode de l'amortissement constant sur une durée de 5 ans.

L'escompte et les frais d'émission de la dette à long terme sont amortis sur la durée de la dette, selon la méthode de l'amortissement constant.

Les autres frais reportés sont amortis selon la méthode de l'amortissement constant sur une durée de 10 ans.

Les frais reportés sont inscrits au poste "Autres éléments d'actif - net".

PRODUITS DE LOCATION REPORTÉS

Les produits de location reportés sont amortis selon la méthode de l'amortissement constant sur une durée de 30 ans.

Les produits de location reportés sont inscrits au poste "Autres éléments d'actif - net" en diminution des frais reportés.

TRAVAUX EN COURS

Les projets de construction et les projets mineurs d'aménagement inachevés devant être facturés à la présentation d'un rapport d'étape ou à la fin des travaux sont montrés comme travaux en cours au poste "Autres éléments d'actif - net". Ces travaux sont enregistrés au coût, déduction faite des montants facturés.

CONTRATS DE LOCATION

- *Location-acquisition*
  Lorsque, aux termes d'un bail, pratiquement tous les avantages et les risques inhérents à la propriété du bien loué sont à l'avantage ou à la charge de la Société, le coût du bien loué ainsi que la valeur actuelle de l'obligation en découlant sont comptabilisés comme s'il s'agissait d'une acquisition d'actif et d'un emprunt. Les biens faisant ainsi l'objet d'un contrat de location-acquisition sont amortis selon la même méthode que les autres immobilisations.

- *Location-exploitation*
  Les loyers découlant de contrats de location-exploitation sont imputés aux résultats.

- *Location-financement*
  Lorsque, aux termes d'un bail, pratiquement tous les avantages et les risques inhérents à la propriété sont transférés aux clients de la Société, la valeur actuelle des paiements minimaux à recevoir est comptabilisée comme s'il s'agissait d'une disposition d'actif et d'un investissement.

  Le revenu de financement découlant de ces contrats est imputé aux résultats selon une formule permettant de dégager un taux de rendement uniforme sur la durée du bail.

DETTE À LONG TERME

Les obligations émises à fort taux d'escompte sont inscrites à leur valeur actualisée, augmentée annuellement de la capitalisation de l'escompte s'apparentant à de l'intérêt, selon la méthode de l'intérêt composé.

3. IMMEUBLES ET BARRAGES

	Terrains	Bâtiments	Barrages	Immeubles loués en vertu de contrats de location-acquisition	Aménagements majeurs	Total 1991	Total 1990
En exploitation	95 792	711 341	-	59 486	108 261	974 880	902 057
À l'usage de la Société	933	6 861	-	563	-	8 357	9 943
	96 725	718 202	-	60 049	108 261	983 237	912 000
En construction	285	27 388	2 496	-	10 099	40 268	41 376
Destinés à la vente	358	36	-	-	-	394	12 489
Terrains en attente ou en cours d'aménagement	155	-	-	-	-	155	195
	97 523	745 626	2 496	60 049	118 360	1 024 054	966 060
Amortissement cumulé	-	51 353	-	1 916	31 410	84 679	70 591
	97 523	694 273	2 496	58 133	86 950*	939 375	895 469

Au cours de l'exercice, les frais suivants ont été capitalisés :

	1991	1990
Frais financiers	2 684	2 859
Frais d'exploitation, impôts fonciers moins les produits de location	43	222
Frais généraux et administratifs	758	1 701
	3 485	4 782

* Incluant 15 542 000 $ (1990 : 14 611 000 $) d'aménagements majeurs relatifs à des immeubles loués par la Société.

4. PLACEMENTS
(à la valeur de consolidation)

	% de participation	1991	1990
Société satellite			
Place Desjardins inc. (valeur comptable 1991 : 10 438 475 $; 1990 : 6 613 688 $) découlant des états financiers vérifiés au 31 décembre 1990 et ceux non vérifiés au 31 mars 1991.	49	17 287	13 499
Société en participation			
Société Bon-Pasteur enr.	43	2 000	-
		19 287	13 499

5. INVESTISSEMENT DANS UN CONTRAT DE LOCATION-FINANCEMENT

Total des paiements minimaux à recevoir en vertu de la location d'un immeuble

Exercice	
1992	345
1993	345
1994	345
1995	345
1996	345
Par la suite	1 470
Total des paiements minimaux à recevoir	3 195
Moins : Revenu de financement non gagné	1 312
Investissement dans un contrat de location-financement	1 883

6. DÉBITEURS

	1991	1990
Ministères et organismes du gouvernement du Québec	17 838	24 128
Autres	8 974	9 603
	26 812	33 731

7. AUTRES ÉLÉMENTS D'ACTIF - NET

	1991	1990
Frais reportés - au coût amorti :		
Escompte et frais d'émission de la dette à long terme	3 697	3 657
Développement de systèmes informatiques	1 990	1 277
Autres	1 046	632
	6 733	5 566
Moins : Produits de location reportés	2 000	-
	4 733	5 566
Frais payés d'avance	2 427	1 132
Travaux en cours	2 467	1 856
	9 627	8 554

8. DETTE À LONG TERME

	1991	1990
Obligations (a)		
Série A, portant intérêt au taux effectif de 10,30%, échéant en 1995	40 800	40 800
Série B, portant intérêt au taux effectif de 8,68%, jusqu'en 1990 et de 9,36% par la suite, échéant en 2006 avec option d'échéance anticipée en 1990 (b)	10 245	50 000
Série C, portant intérêt au taux effectif de 9,36%, échéant en 1991, échangeables en obligations de série 2C portant intérêt au taux effectif de 9,73%, échéant en 2006 (c)	72 000	72 000
Série D, portant intérêt au taux effectif de 10,91%, échéant en 2000, avec option d'échéance anticipée (d)	50 000	50 000
Série E, portant intérêt au taux effectif de 10,36%, échéant en 2013, avec option d'échéance anticipée (e)	61 500	66 000
Série F, portant intérêt au taux effectif de 10,78%, échéant en 2014	150 000	150 000
Série G, sans intérêt, valeur nominale de 121 500 000 $ à la valeur actualisée au taux effectif moyen de 11,86%, échéant à différentes dates jusqu'en 1995 (f)	85 652	-
Billets dont le paiement du capital et des intérêts, effectué en yens, est couvert par des contrats de change à taux fixe prédéterminé (a)		
Intérêt au taux effectif de 12,31%, échéant en 1995, remboursable par versements annuels de 8 160 000 $ à compter de 1991	40 800	40 800
Intérêt au taux effectif de 9,72%, échéant en 1997	50 000	50 000
Intérêt au taux effectif de 10,04%, échéant en 1994	40 000	40 000
Intérêt au taux effectif de 11,56%, échéant en 1992	30 000	30 000
Billet portant intérêt au taux effectif de 11,5%, échéant en 1994, dont la partie du paiement du capital et des intérêts effectuée en deutsche marks est couverte par un contrat de change à taux fixe prédéterminé (a)	40 000	40 000
Billets portant intérêt au taux effectif de 10,63%, échéant en 1998, dont le paiement du capital et des intérêts effectué en dollars US et subséquemment en francs français est couvert par des contrats de change à taux fixe prédéterminé (a)	46 602	-
Obligations découlant de contrats de location-acquisition (g)	54 631	37 564
Emprunts à taux et à échéances variables (h)	1 519	2 222
	773 749	669 386

8. DETTE À LONG TERME (suite)

(a) Le paiement du capital et des intérêts est garanti par le gouvernement du Québec.

(b) Un remboursement d'obligations série B, totalisant 39 755 000 $, s'est effectué le 12 juin 1990 aux détenteurs ayant exercé leur option d'échéance anticipée, avant la date limite du 12 mars 1990.

(c) Au 31 mars 1991, aucun détenteur des obligations de série C n'a exercé son privilège d'échange.

(d) Du 1er au 31 janvier de chacune des années 1992 à 1997, les détenteurs pourront exercer cette option et exiger le rachat, par la Société, de leurs obligations à la valeur nominale le 17 février de la deuxième année suivant l'année d'exercice de l'option; en pareil cas, les obligations porteront intérêt, malgré le taux du coupon d'intérêt semi-annuel de 10,625% au taux de 8,625% l'an à compter du 17 février suivant la date de l'exercice de l'option.

(e) Le 28 mars de chacune des années 1992 à 2012 inclusivement, les détenteurs pourront exercer cette option et exiger le rachat, par la Société, d'obligations à la valeur nominale. Le montant annuel maximal d'obligations que la Société pourrait racheter au cours des 21 prochains exercices est de 4,5 millions $.

(f) Les obligations viendront à échéance, en série, pour les valeurs nominales suivantes :

Exercice	
1992	3 722
1993	8 158
1994	16 882
1995	92 738

(g) Les versements minimaux à payer, en vertu de contrats de location-acquisition sont :

Exercice	
1992	10 732
1993	10 732
1994	10 732
1995	10 732
1996	10 732
Par la suite	206 960
Total des versements minimaux à payer	260 620
Moins : Intérêts théoriques au taux de 11,65%	120 465
Frais accessoires	85 524
	205 989
Obligations découlant de contrats de location-acquisition	54 631

(h) Le montant des versements en capital à effectuer au cours des 5 prochains exercices se détaille comme suit :

Exercice	
1992	264
1993	162
1994	182
1995	200
1996	146

9. CAPITAL-ACTIONS

Les actions de la Société immobilière du Québec sont détenues par le ministre des Finances.

	1991	1990
Autorisé :		
100 000 actions d'une valeur nominale de 1 000 $ chacune		
Émis et payé :		
80 001 actions	80 001	80 001

10. APPORT DU GOUVERNEMENT DU QUÉBEC

L'apport du gouvernement du Québec a été acquis par la substitution de la Société immobilière du Québec à la Société de développement immobilier du Québec le 1er octobre 1984.

11. PRODUITS DE LOCATION

Les produits de location de l'exercice terminé le 31 mars 1991 ont été facturés aux ministères et organismes du gouvernement du Québec à partir des coûts prévisibles approuvés par le gouvernement du Québec. Ces coûts ont été répartis aux ministères et organismes du gouvernement du Québec selon les modalités découlant du règlement sur la tarification des services rendus par la Société. Des ententes d'occupation ont alors été signées entre la Société et les ministères et organismes du gouvernement du Québec. Les produits de location se détaillent comme suit :

	1991	1990
Ministères et organismes du gouvernement du Québec	452 950	398 237
Autres	13 700	14 316
	466 650	412 553

12. FRAIS FINANCIERS - NET

	1991	1990
Charges d'intérêts :		
Dette à long terme		
Obligations et billets	65 455	61 134
Obligations découlant de contrats de location-acquisition	5 340	4 247
Emprunts à taux et échéances variables	213	247
Amortissement de l'escompte et des frais d'émission de la dette à long terme	278	298
Emprunts bancaires	14 039	7 956
	85 325	73 882
Produits d'intérêts :		
Aménagements majeurs facturés à des clients	7 931	7 323
Dépôts à court terme	419	1 671
Investissement dans un contrat de location-financement	243	255
Autres	447	745
	9 040	9 994
	76 285	63 888
Moins : Intérêts capitalisés aux immeubles et barrages	2 684	2 859
	73 601	61 029

13. RISTOURNE AU GOUVERNEMENT DU QUÉBEC

Une diminution de loyer sous forme de ristourne totalisant 13 448 960 $ (1990 : 15 000 000 $) a été accordée en mars 1991 aux ministères et organismes du gouvernement du Québec, dont le budget est voté par le Parlement. Le paiement de cette ristourne a été effectué au ministre des Finances.

14. RÉGIMES DE RETRAITE

Les employés de la Société participent au Régime de retraite des employés du gouvernement et des organismes publics et au Régime de retraite des fonctionnaires, administrés par un organisme du gouvernement du Québec. Ces régimes sont à prestations déterminées et comportent des garanties à la retraite et au décès.

Les obligations de la Société envers ces régimes gouvernementaux se limitent à ses contributions pour services courants à titre d'employeur. Les contributions de la Société imputées aux résultats de l'exercice s'élèvent à 2 085 000 $ (1990 : 1 838 000 $).

15. ENGAGEMENTS

Contrats de location-exploitation

Les versements minimaux exigibles en vertu des contrats de location-exploitation sont :

Exercice	
1992	122 393
1993	97 556
1994	87 948
1995	76 574
1996	61 204
Par la suite	464 311
Total des versements minimaux	909 986

Projets de construction et projets majeurs d'aménagement

Au 31 mars 1991, des travaux et des honoraires externes reliés à des projets de construction et projets majeurs d'aménagement ont fait l'objet d'engagements contractuels totalisant 56 millions $.

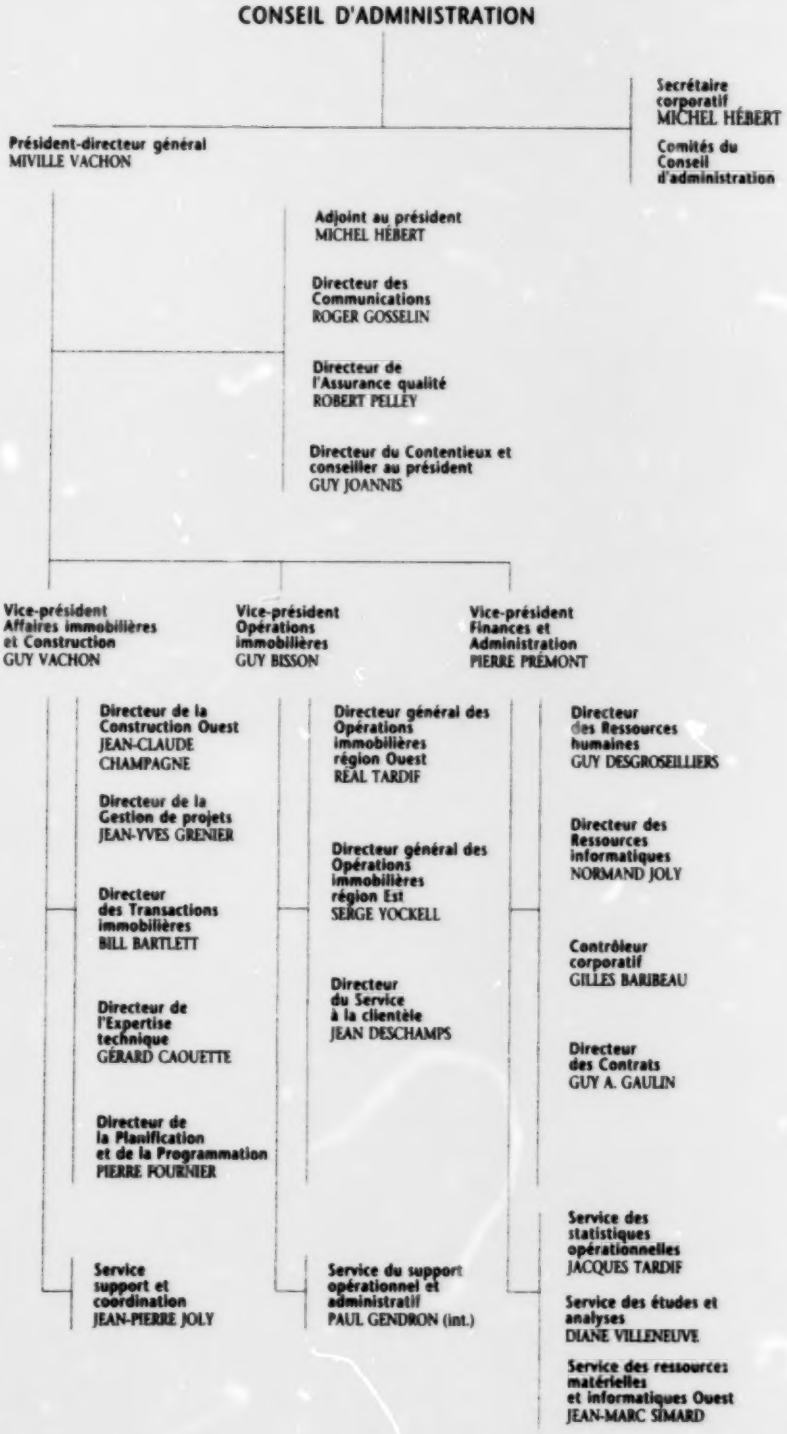
16. ÉVENTUALITÉS

En vertu d'une convention, la Société, à titre d'associée, s'est portée garante d'un emprunt de Société Bon-Pasteur enr. auprès d'une institution financière jusqu'à concurrence de 15,6 millions $ pour la réalisation d'un développement immobilier dont le coût de construction est estimé à 37 millions $.

Des réclamations et des poursuites judiciaires contre la Société, au montant de 2 millions $, sont en cours à la date de préparation des états financiers. Sur la foi des renseignements disponibles, la direction est d'avis qu'il est peu probable qu'une responsabilité quelconque puisse être considérée importante quant à ces réclamations et poursuites par rapport à la situation financière de la Société.

Tout paiement par la Société, le cas échéant, sera alors comptabilisé aux charges de l'exercice ou capitalisé aux immeubles selon la nature de la réclamation.

17. CHIFFRES COMPARATIFS

Certains chiffres de 1990 ont été reclassés pour se conformer à la présentation de 1991.

STRUCTURE ORGANISATIONNELLE